

# CORTESE IMMOBILIARE srl

## Bilancio di esercizio al 31-12-2020

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	VIA ZARA 28 - 00198 ROMA (RM)
<b>Codice Fiscale</b>	09037111003
<b>Numero Rea</b>	RM 000001134816
<b>P.I.</b>	09037111003
<b>Capitale Sociale Euro</b>	10.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Societa' a responsabilita' limitata
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	682001
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	si
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	si
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	NOVA RE Siiq S.p.A.
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	si
<b>Denominazione della società capogruppo</b>	NOVA RE Siiq S.p.A.
<b>Paese della capogruppo</b>	ITALIA

## Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
Attivo		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
II - Immobilizzazioni materiali	5.400.000	6.378.689
Totale immobilizzazioni (B)	5.400.000	6.378.689
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	366.001	354.870
Totale crediti	366.001	354.870
IV - Disponibilità liquide	19.440	2
Totale attivo circolante (C)	385.441	354.872
D) Ratei e risconti	3.183	3.281
Totale attivo	5.788.624	6.736.842
Passivo		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.000	10.000
III - Riserve di rivalutazione	4.159.360	4.159.360
IV - Riserva legale	2.000	2.000
VI - Altre riserve	(495.319)	(495.319)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(163.666)	(309.719)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(611.316)	146.053
Totale patrimonio netto	2.901.059	3.512.375
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	950.039	1.127.270
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.921.772	2.091.509
Totale debiti	2.871.811	3.218.779
E) Ratei e risconti	15.754	5.688
Totale passivo	5.788.624	6.736.842

## Conto economico

**31-12-2020 31-12-2019**

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	585.917	585.917
5) altri ricavi e proventi		
altri	30.039	87.810
Totale altri ricavi e proventi	30.039	87.810
Totale valore della produzione	615.956	673.727
B) Costi della produzione		
7) per servizi	67.881	42.225
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	978.688	221.311
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	206.679	221.311
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	772.009	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	978.688	221.311
14) oneri diversi di gestione	108.258	161.037
Totale costi della produzione	1.154.827	424.573
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(538.871)	249.154
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2	2
Totale proventi diversi dai precedenti	2	2
Totale altri proventi finanziari	2	2
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	3.055	1.575
altri	29.789	40.020
Totale interessi e altri oneri finanziari	32.844	41.595
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(32.842)	(41.593)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(571.713)	207.561
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	39.603	61.508
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	39.603	61.508
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(611.316)	146.053

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

## Nota integrativa, parte iniziale

### **Signor Socio,**

il presente bilancio della Cortese Immobiliare srl (di seguito anche "**Cortese Immobiliare**" o anche la "**Società**") è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del Codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato redatto in base ad ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale, esso corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed inoltre la sua redazione è avvenuta in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del Codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Sindaco Unico, nei casi previsti dalla legge.

In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:

- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;

- i dati della nota integrativa sono espressi in euro;

Ricorrendo le condizioni previste dall'art.2435 bis c.c. il presente Bilancio è stato redatto nella forma abbreviata;

- la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del Codice civile, nulla è da segnalare in relazione ai punti nn.3 e 4 dell'art.2428 del Codice civile.

### **ATTIVITA' SVOLTA**

La Società opera nel settore delle locazioni commerciali ed è classificata come immobiliare di gestione. L'attività svolta riguarda la locazione di un unico immobile di cui ha la proprietà; tale attività è esercitata in forza del contratto di locazione con il Comando Generale della Guardia di Finanza, stipulato in data 24 luglio 2006 con decorrenza dall'1 ottobre 2006, regolarmente registrato in data 28 novembre 2006 presso l'Ufficio delle Entrate di ROMA 5 al n.960 serie 3T.

In particolare, l'oggetto della locazione è un immobile sito in Roma, Via Vinicio Cortese n. 147, composto da unità immobiliari accatastate con cat. A/10 e C/2 da destinare ad archivio per le esigenze del Comando Generale e dei Reparti della Guardia di Finanza. Il prezzo annuo concordato della locazione è di 640 migliaia di euro iva esclusa, con previsione di aggiornamento ISTAT. Tuttavia, a seguito del D.Lgs 66/2014 "revisione della spesa pubblica", l'importo della locazione è stato ridotto del 15% a partire dal canone relativo al 2° semestre 2014 passando da 640 migliaia di euro (iva esclusa) a 544 migliaia di euro, oltre al blocco dell'aggiornamento ISTAT all'anno 2011.

La Società non ha dipendenti.

## Principi di redazione

### PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del Codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del Codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del Codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

## Criteri di valutazione applicati

Criteri di valutazione applicati

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.
- la Società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

## Altre informazioni

## ALTRE INFORMAZIONI

### Effetti della pandemia SARS-COVID 2019

In data 19 marzo 2020 la Società, in considerazione delle notevoli ripercussioni, in primo luogo di natura finanziaria, che l'attuale e perdurante situazione ha avuto, sta avendo ed avrà nei prossimi mesi sulle aziende italiane, ha presentato all'Istituto finanziatore Intesa Sanpaolo richiesta di sospensione/allungamento dei mutui ipotecari dallo stesso concessi ai sensi dell'Addendum all'Accordo per il Credito 2019 del 6 marzo 2019. Nello specifico, tale richiesta è relativa i) alla sospensione del pagamento della quota capitale delle rate del mutuo ipotecario per il periodo di 12 mesi, in conformità alle previsioni di cui all'art. 2.1 e 2.2 del succitato Accordo; ii) l'allungamento della scadenza per il periodo pari al 100% della durata residua del piano di ammortamento del mutuo ipotecario alla data di presentazione della richiesta pari a 45,5 mesi per un mutuo e 44,6 mesi per l'altro, in conformità alle previsioni di cui all'art. 2.1 e 2.3 del succitato Accordo, ferma restando la facoltà della banca di accordare condizioni migliorative, previa domanda della Società nel corso dell'istruttoria.

In data 24 marzo 2020 la Società ha altresì presentato all'istituto finanziatore Intesa Sanpaolo richiesta di sospensione dei mutui ipotecari concessi ai sensi del Decreto Legge n. 18 del 17/03/2020. Nello specifico la Società ha richiesto di usufruire dei benefici previsti dall'art. 5 del citato Decreto e cioè della sospensione del pagamento delle rate dei mutui ipotecari fino alla data del 30 settembre 2020.

Successivamente a seguito dell'estensione avvenuta con l'approvazione della legge n.178 del 30.12.2020, i citati benefici sono estesi sino al 30 giugno 2021.

In data 25 marzo 2020, la Guardia di Finanza, conduttore dell'immobile, ha inviato una comunicazione per avviare la negoziazione di un nuovo contratto di locazione vista la prossima scadenza di quello in essere (settembre 2021). La richiesta del conduttore è stata quella di confermare l'interesse da parte della proprietà per la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione della durata di 9 anni ad un canone di locazione annuo commisurato al valore minimo locativo fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ridotto del 15%. A seguito di questa comunicazione, in data 3 aprile 2020, la Società ha confermato al Conduttore la propria volontà di avviare le negoziazioni per la stipula dell'eventuale nuovo contratto di locazione. Nei mesi successivi, a causa della pandemia COVID-19, tali negoziazioni sono rallentate e sono rimaste poi in una fase di stand-by per tutto il 2020. La Società ha comunque effettuato nel corso dell'anno mirati interventi di riqualificazione ed asset management dell'immobile propedeutici alla rinegoziazione del contratto.

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

### **Immobilizzazioni**

#### **Nota integrativa abbreviata, attivo**

##### **Immobilizzazioni**

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione

"Attivo" dello Stato patrimoniale:

I Immobilizzazioni immateriali;

II Immobilizzazioni materiali;

III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2020 è pari a euro 5.400.000. Tale valore è iscritto già al netto della svalutazione operata nell'esercizio, rispetto al precedente esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari alla somma dell'importo di euro 206.679 relativa alla quota di ammortamento e l'importo di euro 772.009 per la svalutazione effettuata in base alla perizia al 31.12.2020, redatta dall'esperto indipendente, RINA Prime Value Services spa, incaricato dalla società controllante NOVA RE Siiq s.p.a.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi alla sottoclasse I Immobilizzazioni materiali, l'unica delle tre sottoclassi sopraindicate presente nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 della Società.

##### **Criteri di valutazione IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 5.400.000.

In tale voce risulta iscritto il valore del suddetto fabbricato di proprietà della Società.

##### **Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2020 non si discosta da quello utilizzato per l'ammortamento degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, il coefficiente adottato nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali è il seguente:

##### **Descrizione Coefficienti ammortamento**

###### **Terreni e fabbricati**

Fabbricati industriali e commerciali

Coefficiente di ammortamento 3%

Il coefficiente di ammortamento non ha subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

###### **Ammortamento fabbricati**

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.

Si è quindi proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore degli edifici avvalendosi delle disposizioni contenute nel riformulato art.36 comma 7 del D.l. 223/2006, applicando una percentuale di scorporo pari al 20% sul valore commerciale attribuito in sede di rivalutazione.

## B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2020 5.400.000

Saldo al 31/12/2019 6.378.689

Variazioni -978.689

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni del valore del fabbricato.

### Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	10.000.000	10.000.000
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.842.623	2.842.623
<b>Svalutazioni</b>	778.689	778.689
<b>Valore di bilancio</b>	6.378.689	6.378.689
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	206.679	206.679
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	772.009	772.009
<b>Totale variazioni</b>	(978.688)	(978.688)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	10.000.000	10.000.000
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.049.302	3.049.302
<b>Svalutazioni</b>	1.550.698	1.550.698
<b>Valore di bilancio</b>	5.400.000	5.400.000

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante



Variazioni e scadenze dei crediti iscritti nell'attivo circolante

## Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

Sottoclasse I - Rimanenze;

Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;

Sottoclasse II - Crediti;

Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;

Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2020 è pari a euro 385.441 e presenta valori solo per le sottoclassi II - Crediti e IV - Disponibilità Liquide. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 30.569

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi alle sottoclassi che presentano valori nel bilancio della Società.

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 366.001.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 11.131.

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Non vi sono crediti iscritti nell'attivo circolante esigibili oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi.

I crediti commerciali esigibili entro l'esercizio successivo, pari ad euro 353.366, sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione. Nel corso del mese di febbraio 2021 è pervenuto l'avviso di emissione del decreto di pagamento di una parte del credito per € 272.000 ancora non incassata. La voce Crediti include altresì il credito risultante dalla liquidazione IVA al 31 dicembre 2020 per euro 12.635.

Si precisa altresì che non esistono crediti di durata residua superiore a cinque anni,

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	353.366	1.504	0	354.870
Variazione nell'esercizio		11.131		11.131
Valore di fine esercizio	353.366	12.635	0	366.001
Quota scadente entro l'esercizio	353.366	12.635	0	366.001

## Ratei e risconti attivi

### *Ratei e risconti attivi*

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico. Costituiscono quote di costi comuni a 2 o più esercizi. Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Ratei attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	3.281	3.281
Variazione nell'esercizio	(98)	(98)
Valore di fine esercizio	3.183	3.183

I risconti attivi fanno riferimento a costi per premi assicurativi di competenza dell'esercizio successivo.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

#### **Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto**

##### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

#### **Patrimonio netto**

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I — Capitale

II — Riserva da soprapprezzo delle azioni

III — Riserve di rivalutazione

IV — Riserva legale

V — Riserve statutarie

VI — Altre riserve, distintamente indicate

VII - Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

VIII — Utili (perdite) portati a nuovo

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Il patrimonio netto ammonta a euro 2.901.059 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 611.316, causata dalla perdita di esercizio essenzialmente determinata dalla rilevante svalutazione dell'immobile, i cui termini sono stati precisati nella sezione immobilizzazioni.

#### **Debiti**

##### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte.

Poiché la Società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei

premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto valore, si sono aggiunti gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale e sono stati dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 2.871.811 .

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 346.968

La loro composizione e data dalle seguenti poste:

#### **Debiti esigibili entro l'esercizio successivo: per euro 950.039**

debiti v/fornitori euro 55.729

debiti v/banche euro 36.152 di cui euro 26.150 per anticipo fatture

debiti su mutui bancari euro 226.028

debiti v/ consolidante per ires euro 132.436

debiti tributari per irap dell'esercizio euro 14.184

debiti ravvedimento irap euro 5.041

debiti per rateizzazioni Agenzia delle Entrate per art.36 bis euro 49.348

debiti v/ controllante per finanziamento fruttifero erogato di euro 431.120

#### **Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo: per euro 1.921.772**

debiti su mutui bancari euro 1.608.600

debiti IMU TASI anni precedenti euro 191.196

debiti per rateizz.ne ag.entr.ate 36 bis euro 65.314

debiti IMU per sanzioni euro 56.662

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

I debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali risultano essere i seguenti:

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, il seguente prospetto fornisce i dettagli in merito ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

Creditore	Tipologia debito	Scadenza	Durata residua > 5 anni	Garanzia reale su beni sociali	Modalità rimborso
Banca Intesa San Paolo	mutuo ipotecario 01260560640666	01/07/2024	No	ipoteca su immobile sito in Roma Via Vinicio Cortese	Addebito semestrate
Banca Intesa San Paolo	mutuo ipotecario 0367050640945	05/06/2025	No	ipoteca su immobile sito in Roma Via Vinicio Cortese	Addebito semestrate

	Debiti assistiti da garanzie reali:ipoteche	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	<b>1.834.628</b>	<b>1.037.183</b>	<b>2.871.811</b>

Si precisa che la mancata riduzione dei debiti per mutui concessi dall'istituto finanziatore Intesa Sanpaolo è stata determinata dalla sospensione delle rate di mutuo scadenti nell'esercizio come meglio precisato nelle altre informazioni fornite nella parte introduttiva della presente nota.

## **Ratei e risconti passivi**

**CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nella classe "E - Ratei e risconti", esposta nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In tale classe sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 ammontano a euro 15.754.

Rispetto al passato esercizio la classe del Passivo "E - Ratei e risconti" ha subito una variazione in aumento di euro 10.066, determinata dagli incrementi dei ratei passivi per interessi dovuti sulle rate di mutuo oggetto di dilazione ex normativa anti SARS COVID 2019 .

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

### **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

#### **Valore della produzione**

##### **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

###### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, compongono il Conto economico.

Nella redazione del Conto economico la Società non si è avvalsa delle semplificazioni consentite dall'art. 2435-bis c. 3 C.C.. Il Conto economico è pertanto redatto secondo lo schema di cui all'art. 2425 C.C..

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

###### **Valore della produzione**

###### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 585.917.

###### **Altri ricavi e proventi**

Nei ricavi e proventi diversi sono state iscritte le sopravvenienze attive ordinarie di gestione per un importo di euro 30.039 formate, quanto a euro 29.902 a seguito della riduzione del debito per sanzioni IMU e TASI determinato da ricorso all'istituto del ravvedimento operoso, quanto al residuo importo di euro 137 per sopravvenienze attive per minor costi.

###### **Costi della produzione**

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.154.827. Si precisa che sui costi l'incidenza della svalutazione ammonta a euro 772.009.

#### **Proventi e oneri finanziari**

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi. I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

#### **Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

La Società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

#### **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

##### **Imposte dirette**

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto: le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

##### **Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive**

Nel rispetto del principio della prudenza, le attività derivanti da imposte anticipate non sono state rilevate in quanto non sono presenti, nell'esercizio incorso, differenze temporanee deducibili.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili, ovvero si sono verificate differenze permanenti.

#### **Determinazione imposte a carico dell'esercizio**

La Società sulla base del c.d. "principio di derivazione rafforzata" di cui all'art. 83, comma 1, del T.U.I.R., che dà rilevanza fiscale alla rappresentazione contabile dei componenti reddituali e patrimoniali in base al criterio della prevalenza della sostanza sulla forma ha applicato quanto previsto dai principi contabili nazionali.

I criteri contabili adottati non hanno generato doppie deduzioni o doppie imposizioni.

Il concetto di strumentalità dell'immobile, da cui dipende la deducibilità degli ammortamenti stanziati in bilancio, è rimasto ancorato alle disposizioni dell'art. 43 del T.U.I.R..

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti nella classe "D - Debiti" del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2020, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la Società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

#### ***Nota Integrativa abbreviata altre Informazioni***

#### ***Compensi e anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto***

Compensi	Sindaci
	8.562

Non sono stati deliberati né corrisposti compensi ad amministratori.

In data 30 aprile 2019 è stato nominato il Dott. Felice Duca quale Sindaco Unico riconoscendogli un compenso lordo annuo fisso di euro 8.000 annui per il triennio 2019-2021. Il compenso maturato per il 2020 è pari ad euro 8.562 comprensivo di spese e contributo previdenziale.

#### ***Compensi revisore legale o società di revisione***

Ai sensi del n. 16-bis, art. 2427 c.c., si riportano i corrispettivi di competenza spettanti alla società di revisione per:

- la revisione legale dei conti annuali;

Ammontano a € 6.662 comprese spese addebitate

L'incarico di revisione legale è stato conferito in data 30 aprile 2019 per il triennio 2019-2021. Il compenso annuo previsto ammonta a euro 6.500.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

### **Informazioni sulle operazioni con le parti correlate (art. 2427 c.1 n.22-bis cc)**

Si segnala che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che possano dar luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale nè con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate ad eccezione di quanto di seguito riportato.



E' in corso con la controllante un contratto di consolidato fiscale e un contratto di finanziamento fruttifero concesso in data 1 dicembre 2020 per euro 500.000 massimi da erogarsi secondo le esigenze di cassa con durata pari a un anno con possibilità di rinnovo.

### Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art.2427 cc n.22-ter)

Non esistono accordi dotati dei requisiti di cui al n.22-ter art.2427 cc

### Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art.2427-bis cc

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari derivati aventi i requisiti di derivati.

### Prospetto riepilogativo del bilancio della Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

(art.2497-bis cc)

A partire dall'esercizio 2017 la Società è soggetta alla direzione e coordinamento da parte della Società NOVA RE Siiq S.p.A. che possiede l'intero capitale sociale ed imprime un'attività di indirizzo influenzando sulle decisioni assunte dalla nostra Società.

Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori, e nell'eventualità che dall'azione di direzione e coordinamento possa derivare un pregiudizio all'integrità del patrimonio o alla redditività o infine al valore della partecipazione sociale della nostra Società, si riportano nei seguenti prospetti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dalla NOVA RE Siiq S.p.A. relativo all'esercizio 2019.

### Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale del bilancio della Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Date bilancio	31/12/2019	31/12/2018
Attività non correnti	118.012.302	109.231.653
Attività correnti	15.445.655	20.249.987
<b>Totale Attivo</b>	<b>133.457.957</b>	<b>129.481.640</b>
Patrimonio netto		
Capitale sociale	37.274.898	35.536.700
Riserve	34.269.758	32.020.519
Utile (perdita) a nuovo	-3.905.454	-2.427.542
Utile (perdita) di esercizio	304.208	1.680.243
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>67.943.410</b>	<b>66.809.920</b>
Passività non correnti	59.647.151	58.424.473
Passività correnti	5.867.396	4.247.247
<b>Totale passivo</b>	<b>65.514.547</b>	<b>62.671.720</b>

### Prospetto riepilogativo del conto economico del bilancio della Società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Date bilancio	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>3.690.792</b>	<b>4.859.102</b>
<b>Costi di funzionamento</b>	<b>(3.801.976)</b>	<b>(3.491.611)</b>
<b>Altri ricavi/ altri costi e oneri</b>	<b>(1.331.838)</b>	<b>798.481</b>
<b>Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili</b>	<b>3.053.966</b>	<b>2.689.043</b>
<b>Proventi/(oneri) finanziari netti</b>	<b>(1.643.167)</b>	<b>(3.350.173)</b>

<b>Adeguamento valore partecipazioni</b>		0
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio</b>	336.431	175.401
Risultato netto dell'esercizio	304.208	1.680.243

### Informazioni ex art.1 comma 125 L.4 agosto 2017 n.124

#### Commi 126-127 -Atti di concessione di sovvenzioni,contributi,vantaggi economici

Nessuna segnalazione in merito ad atti di concessione di sovvenzioni,contributi,vantaggi economici

Di seguito si riportano ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

#### Elenco rivalutazioni effettuate

Alla data di chiusura dell'esercizio di cui al presente bilancio, i beni della Società risultano essere stati oggetto delle rivalutazioni riepilogate dei seguenti prospetti:

#### Beni materiali

	Terreni e fabbricati	Immobili non strumentali	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni materiali
Costo storico	6.000.000				
Riv.ante 1990					
L.408/90					
L.413/91					
L.342/00					
L.488/01					
03					
L.266/05					
D.L.185/08	4.000.000				
L.147/13					
L.208/15					
L.232/16					
R.Econ.					
Totale rivalutazione	10.000.000				

#### Beni Immateriali e Partecipazioni

	Diritti di brevetto	Concessini licenze e marchi	Altre imm. immateriali	Partecipazioni
Costo storico				
Riv.ante 1990				
L.408/90				
L.413/91				

L.342/00

L.488/01

L.350/03

L.266/05

L.147/13

L.208/15

L.232/16

R.Econ.

Totale

rivalutazione

**Effetti della rivalutazione prevista dal D.L. 185/2008**

La Società si è avvalsa della opportunità offerta dall'art.15, commi da 16 a 23, del D.L.185/2008 convertito nella legge 2/2009, per rivalutare gli immobili strumentali ammortizzabili iscritti nel suo patrimonio alla data del 31/12/2007 ed ancora iscritti alla data del 31/12/2008, il cui valore contabile era sensibilmente inferiore al valore di mercato.

Come previsto dalle leggi evidenziate nel prospetto di seguito indicato, sono stati rivalutati i seguenti immobili ammortizzabili, ossia i fabbricati scorporati dall'area di sedime non ammortizzabile

DI.185/08 Conv.L.2/09 Descrizione immobili	Costo storico	Valore residuo ante rivalutazione	Importo rivalutazione	Imposta sostitutiva	Riserva di rivalutazione l.2/2009
Fabbricato da cielo a terra	6.000.000	5.712.000	4.288.000		4.156.360

**esenti al 31/12/2020, da sottoporre a tassazione se distribuiti**

Nel patrimonio netto sono presenti i seguenti fondi e riserve

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società, indipendentemente dal periodo di formazione

Riserve	Valore
Ris.Rivalutazione ex l.72/1983	
Ris.Rivalutazione ex l.576/1975	
Ris.Rivalutazione ex l.342/2000	
Ris.Rivalutazione ex l.2/2009	4.159.360
Ris.Rivalutazione ex l.147/2013	

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile della Società, indipendentemente dal periodo di formazione

Riserve	Valore
Versamenti soci in conto capitale	59.075
Riserva di trasformazione	
Riserva sovrapprezzo quote	

## **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

### **Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio**

La Società ha predisposto il progetto di fusione per incorporazione della Cortese Immobiliare nella controllante Nova Re SIQ S.p.A..

La prospettata fusione, la cui finalizzazione è prevista nel corso del primo semestre 2021, si pone l'obiettivo di realizzare un adeguato assetto organizzativo e gestionale garantendo una maggiore efficienza sul piano dei costi operativi.

Per quanto a conoscenza della Società, l'immobile di proprietà è parte di un supercondominio costituito ma non operativo.

Nel mese di gennaio 2021 è invece giunta una convocazione da parte dell'amministratore del supercondominio nominato da parte del tribunale ordinario di Roma nel 2019 (nomina non comunicata alla scrivente fino al mese di gennaio 2021)

La Società ha dunque avviato le opportune interlocuzioni al fine di verificare (i) le motivazioni di tale nomina (ii) gli eventuali impatti della stessa.

Dalle prime interlocuzioni è emerso che il supercondominio ha avuto una sua operatività fino all'anno 2012 circa e che, nell'ambito di tale operatività, sono stati accumulati complessivamente circa 100.000 di Euro di debiti (di cui, sulla base delle ripartizioni millesimali, la quota di competenza della Società non supererebbe le 10 migliaia di Euro); dai riscontri ottenuti alla data sembrerebbe dunque che la suddetta nomina sia avvenuta anche su sollecitazione dei creditori del supercondominio.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, alla data del presente bilancio, la Società non possiede ulteriori informazioni che permettano di stimare un eventuale accantonamento nel bilancio stesso con attendibilità; non sono stati pertanto rilevati costi relativi ai riaddebiti del supercondominio.

La Società continuerà a condurre gli ulteriori approfondimenti in merito al fine di ottenere le informazioni, i dati e i documenti di supporto al fine di rilevare eventuali costi in capo alla stessa.

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Relativamente alla perdita dell'esercizio,ammontante a € 611.316, il Consiglio di Amministrazione propone il suo ripianamento mediante l'utilizzo della riserva di rivalutazione ex Dl.185/08 convertito nella L. 2/2009.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Dott.Stefano Cervone in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, nato a Roma il 08 aprile 1968 consapevole delle responsabilità penali ex art. 76 D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la Società.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Dott.Stefano Cervone

